

Poznań, dnia 31 października 2023 roku

PTBS/NAZ/EF/4792\_2/10/2023

Sz. P.

Szanowny Panie,

w odpowiedzi na Pana wniosek o udostępnienie informacji publicznej z dnia 11 września 2023 roku, Poznańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. [dalej: „Spółka” lub „PTBS”] uprzejmie informuje:

**„Ja poproszę regulamin na to zaakceptowany przez radnych i współników spółki podany do publicznej wiadomości przed przystąpieniem moim do programu. Proszę o informację w jaki sposób PTBS nas poinformował - w kalkulacjach podał, że nie jest to kalkulacja wg Kodeksu Cywilnego. Proszę o regulamin kalkulacji opłaty dodatkowej w sposób jasny i klarowny zaakceptowany przez mieszkańców programu.”**

Na stronie internetowej Spółki, do publicznej wiadomości przyszłych najemców został podany Regulamin Programu „Mieszkanie na Wynajem z dojściem do własności” realizowanego w ramach inwestycji przy ul. Koszalińskiej w Poznaniu, stanowiący załącznik do uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Spółki nr 16/2018 z dnia 13 kwietnia 2018 r. Każdy najemca podpisując umowę najmu zaakceptował ww. regulamin. W §9 ww. Regulaminu wskazano sposób kalkulacji ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego, uwzględniając w składowych ceny opłatę dodatkową. Na stronie internetowej Spółka przedstawiała „Symulacje dla uczestników programu najmu z dojściem do własności” wskazujące szacunkowe kwoty, jakie będą do zapłaty w pierwszym, 15 i ostatnim roku najmu. Kwoty te obejmowały wartość opłaty dodatkowej. W każdym momencie istniała możliwość zadawania wszelkich pytań związanych z nowym programem mieszkaniowym, z której wielu przyszłych najemców skorzystało. Spółka na bieżąco odpowiadała na zadawane pytania, wyjaśniając m.in. czym jest opłata dodatkowa. Aktualnie tworzona jest procedura sprzedaży lokali mieszkalnych. W procedurze tej będzie także opisany sposób kalkulacji opłaty dodatkowej. Jest to dokument wewnętrzny Spółki, który nie wymaga zatwierdzenia przez Radę Miasta.

Spółka zaznacza, iż program Najem z Dojściem do Własności jest programem komercyjnym. Powszechnie przyjętą praktyką, w przypadku zaangażowania środków własnych w finansowanie przedsięwzięć inwestycyjnych, jest dążenie do uzyskania ich zwrotu z uwzględnieniem wartości pieniądza w czasie. Stąd wkalkulowanie opłaty dodatkowej w cenę sprzedaży lokali mieszkalnych.

„Jeśli Z informacji pozyskanych od Spółki wynika, iż w pierwotnie przyjętym montażu finansowym inwestycji w rejonie ul. Koszalińskiej, ustalono opłatę dodatkową jako odsetek od wartości inwestycji. Z założenia kwota ta miała być zwiększana co roku o 1% wartości inwestycji, osiągając w ostatnim roku okresu uprawniającego do wykupu lokalu 27%, tj. wartość ponad 1 tys. zł/m<sup>2</sup>. W toku analiz kosztów najemców z tytułu opłaty dodatkowej, szczególnie wysokich w przypadku zakupu mieszkania w ostatnich latach, Spółka Ja o tym montażu przed objęciem zasobu nie wiedziałem i nie miałem świadomości. Radni, Prezydent PTBs wprowadził mnie w takim razie w błąd przedstawiając zupełnie inne kalkulacje programu. Proszę o informację w jaki sposób ten błąd zamierzacie naprawić. Panie Płaszczak Panie Konieczny czekam na odpowiedź w drodze dostępu do informacji publicznej.”

Na stronie internetowej Spółka przedstawiała „Symulacje dla uczestników programu najmu z dojściem do własności” wskazujące szacunkowe kwoty, jakie będą do zapłaty w pierwszym, 15 i ostatnim roku najmu. Kwoty te obejmowały wartość opłaty dodatkowej. Poniższa tabela prezentuje wartości wskazane w symulacji:

OSTATNI ROK NAJMU				
szacunkowa cena sprzedaży lokalu mieszkalnego, w tym:		95 445,00	136 350,00	177 255,00
grunt		20 440,00	29 200,00	37 960,00
wpłata przy wykupie		53 723,00	76 747,00	99 772,00
+ szacunkowa cena sprzedaży		95 445,00	136 350,00	177 255,00
- partycypacja		-39 480,00	-56 400,00	-73 320,00
- kaucja zwaloryzowana		-2 242,00	-3 203,00	-4 163,00

Wartość wpłaty przy wykupie zaprezentowana w ostatnim roku jest tożsama z wartością opłaty dodatkowej. Biorąc pod uwagę składniki ceny sprzedaży oraz fakt spłaty zadłużenia w ostatnim roku najmu, jedyne pozycje jakie pozostają do uwzględnienia w cenie sprzedaży, to wartość gruntu oraz wartość opłaty dodatkowej.

Z poważaniem,

Wiceprezes Zarządu  
Agnieszka Szymankiewicz

Prezes Zarządu  
Andrzej Konieczny

Sprawę prowadzi:  
Maria Łysakowska  
tel. 61 850 83 44  
e-mail: maria.lysakowska@ptbs.pl